

公共施設の複合化等に伴う跡地及び跡施設活用の考え方（整理の方向性）

公共施設等総合管理計画において、土地活用に関する考え方を示しているところだが、公共施設の複合化等に伴い発生する跡地及び跡施設活用の考え方について、より具体的な方向性を整理し、令和8年度に予定している公共施設マネジメント推進計画の改定に際し、計画に位置付けることを想定する。

1 行政における活用検討

(1) 現時点での活用

既存の公共施設の課題解決、新たな行政需要への対応など。

<留意事項等>

- ・建築基準法における用途地域内の建築物の用途制限がある。
- ・既存施設の建築用途を変更する場合、建築用途や規模に応じて、建築確認申請や現行建築基準法・消防法等への適合のため、建築士による調査や改修費用が必要となる。
- ・跡施設が都営住宅との合築である場合は、検討に際して、東京都との調整が必要となる。

(2) 将来的な活用（公共施設更新時の整備用地）

大規模な跡地（学校の統合等により生じる跡地）は、再取得が非常に困難であることを踏まえ、現時点での活用がなくとも、将来的に学校等大規模施設の更新時の整備用地として想定される場合は、売却せずに保有し、行政で使用するまでの有効活用として定期借地権による貸付等を検討する。

<留意事項等>

- ・小規模な跡地（公民館、地域センター及び保育園等の跡地）については、今後、複合化等により公共施設を集約していく取組を進めるため、将来的に活用する可能性が低く、また、投資回収に必要な貸付期間を設定できないと、民間事業者における活用のニーズも高くないと見込まれるため、更新時の整備用地として保有する必要性は低いと考えられる。
- ・将来的に、公共施設の更新に当たり、必要な敷地が生じた場合は、その時点で最適な立地の土地購入を検討するほうが、妥当性が高いと考えられる。

2 民間における活用検討

行政における活用の見込がない場合、民間における活用（売却・貸付）を検討する。

<留意事項等>

- ・跡施設の残存耐用年数が一定期間ある場合は、用途地域、建物用途等に留意する必要があるものの、跡施設を含む売却や貸付も考えられる。
- ・維持管理コストが負担となり、また、貸付した場合の賃料収入や売却した場合の市税収入について機会損失が生じることから、できるだけ速やかに貸付や売却を行う必要がある。
- ・貸付（定期借地権設定を想定）と市税（跡地を売却し、住宅が建築された場合を想定）の収入を試算・比較すると、おおむね同等程度になると想定される。
- ・貸付の場合は、将来的な人口減少に伴い、土地需要が減少し、不動産価格が下がる可能性

や、定期借地権を設定し、更地返却とする契約としたとしても、貸付先の倒産等により更地返却がされない可能性などのリスクが生じる。

3 民間活用により生じた資金

市有地の民間活用（売却・貸付）により得られた収入は、原則として公共施設整備基金に積み立てるなどにより、公共施設の整備等の財源とする。